



FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

Gudikatur: Dr Vincent Galea M.A., LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn 21 ta' Marzu, 2016

Talba Nru: 22/2015/VG

Monique ATTARD

vs

Antoinette RAPINETT

It-Tribunal,

Ra t-talba tar-rikorrenti mressqa fit-12 ta' Jannar, 2015 u li permezz taghha talbet lill-intimata thallasha s-somma ta' mhux aktar minn tlett elef erba' mija erbgha u disghin Euro u sitt centezmi [€3,494.06c] u dan wara li ppremetta hekk:

“L-esponenti titlob illi l-konvenuta tigi kkundannata thallasha is-somma ta' mhux aktar minn tlett elef erba' mija erbgha u disghin Euro u sitt centezmi (€3,494.06) rapprezentanti kontijiet tad-dawl u ilma, hsrat ikkagunati minnha f'oggetti mobbli, serq ta' oggetti mobbli u spejjez u danni ohra lkoll relatati mal-kiri tal-fond Flat 7, Hampton Court, Triq in-Naxxar, Birkirkara mill-esponenti lill-

konvenuta. Bl-ispejjez u bl-imghax legali. Il-konvenuta hija minn issa stess ingunta in subizzjoni”.

Ra r-risposta tal-intimata minnha pprezentata fit-23 ta’ Gunju, 2015 u li permezz taghha hija rrispondiet hekk ghat-talba tar-rikorrenti:

“Illi l-esponenti ma ghandha x’taghti xejn lill-attrici kif qed jigi allegat u inoltre hija dejjem hallset lill-attrici kemm ghall-kera kif ukoll ghall-konsum ta’ dawl;

Illi hija ma ghamlet ebda hsarat.

Bl-ispejjez”.

Ra l-verbal tal-14 ta’ Ottubru, 2015 fejn it-Tribunal laqa’ t-talba tar-rikorrenti u ddikjara l-istadju tal-gbir tal-provi maghluq u ddiferixxa l-kawza ghas-sentenza ghas-seduta tas-27 ta’ Novembru, 2015;

Ra l-verbal tas-27 ta’ Novembru, 2015 fejn it-tribunal iddiferixxa t-Talba ghall-istess skop ghas-17 ta’ Dicembru, 2015;

Ra r-rikors datat 11 ta’ Dicembru, 2015 fejn l-intimata talbet is-suspensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza u sabiex tinghata opportunita sabiex tixhed qabel ma tinghata s-sentenza. Ra d-digriet tieghu datat 17 ta’ Dicembru, 2015 fejn it-Tribunal laqa’ din it-talba kontenuta fir-rikors imsemmi u ssospenda l-prolazzjoni tas-sentenza.

Ra l-verbal tieghu tas-seduta tas-17 ta’ Dicembru, 2015 fejn it-Tribunal ghamel referenza ghas-sentenzi moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-16 ta’ Dicembru, 2015, inkluz dik fl-ismijiet Buttigieg vs Easby u ghas-sentenzi hemm imsemmija f’dik is-sentenza. It-Tribunal stieden lill-partijiet jittrattaw fuq il-kompetenza rationae materiae tieghu.

Ra r-rikors datat 8 ta' Frar, 2016 mressaq mir-rikorrenti. In vista ta' dak li sejjer jigi deciz permezz ta' din is-sentenza, t-Tribunal sejjer jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tieghu.

Ra l-verbal tad-29 ta' Frar, 2016 fejn it-Talba giet differita ghas-sentenza.

Ra d-dokumenti esebiti;

Semgha t-trattazzjoni;

Ra l-atti;

Ikkunsidra:-

1. Permezz ta' din it-Talba, r-rikorrenti qeghda titlob il-hlas minghand l-intimata tas-somma ta' mhux aktar minn tlett elef erba' mija erbgha u disghin Euro u sitt centezmi (€3,494.06) rapprezentanti kontijiet tad-dawl u ilma, hsrat ikkagunati minnha f'oggetti mobbli, serq ta' oggetti mobbli u spejjez u danni ohra lkoll relatati mal-kiri tal-fond Flat 7, Hampton Court, Triq in-Naxxar, Birkirkara. It-Tribunal fis-seduta tas-17 ta' Dicembru, 2015, filwaqt li ghamel referenza ghas-sentenzi moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-16 ta' Dicembru, 2015, inkluz dik fl-ismijiet Buttigieg vs Easby u ghas-sentenzi hemm imsemmija f'dik is-sentenza, stieden lill-partijiet jittrattaw fuq il-kompetenza rationae materiae tieghu.

Ikkunsidra ulterjorment;

2. Skont ma jirrizulta mill-atti tal-kaz, ir-rikorrenti kienet tat b'titolu ta' lokazzjoni lill-intimata l-fond Flat 7, Hampton Place, Naxxar Road, Birkirkara. Sussegwentement, l-intimata ma baqghetx tirisjedi fl-

appartament lilha lokat. Ir-rikorrenti sussegwentement ipprocediet b'din it-Talba.

3. It-Tribunal sejjer, fir-rigward ta' l-imsemmija eccezzjoni, jaghmel referenza ghall-tlett sentenzi moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell, ilkoll fis-16 ta' Dicembru, 2015.

(i) **Catherine mart Joseph Darmanin et vs Miriam Cutajar Fiorini et** (App. Inf. Nru. 116/2010/1/AE). F'dan il-kaz, il-Qorti qalet li “*r-rikorrenti qeghdin isostnu li mal-akkwist ta' nofs indiviz tal-fond intimata, il-kri nhall. Da parti taghha l-appellata tikkontesta tali fatt. Hu minnu li fl-ewwel talba r-rikorrenti talbet dikjarazzjoni li: ‘... l-intimata qed tokkupa u zzomm il-fond 102 gja 28, Triq Santa Katerina, Birzebbugia minghajr ebda titolu validu fil-Ligi’ pero hu ovvju li fl-ewwel lok hemm bzonn ta’ dikjarazzjoni dwar jekk il-kirja spiccatx minhabba li r-rikorrenti jsostnu li minhabba li l-intimata xtrat nofs indiviz tal-fond, ma tistax tkun inkwilina ta’ nofs indiviz tal-fond. Materja li tolqot kirja ta’ fond urban. B’applikazzjoni tal-Artikolu 16(4) tal-Kap. 69 il-kompetenza hi tal-Bord li Jirregola l-Kera*”.

(ii) **Salvatore Bartolo et vs Anthony Deguara et** (App. Inf. Nru. 468/2012/1/AE). Il-Qorti wiegbet ghal mistoqsija ta' jekk l-Att X tal-2009 japplikax ghal kirjiet li ntemmu fid-data li tigi pprezentata l-kawza u li allura, t-talba attrici tkun biss money claim rapprezentanti hlasijiet li jkunu ghadhom dovuti minkejja l-hall tal-kirja. Il-Qorti qalet li dan l-Att japplika ukoll f'kazijiet simili. In sostenn ta' din it-twegiba taghha, l-Qorti qalet li “*L-artikolu 1525 [tal-Kap. 16] jipprovdi li l-Bord hu kompetenti jiddeciedi ‘kwistjonijiet konnessi ma’ kuntratti ta’ kiri’. Din id-disposizzjoni ma taghmilx distinzjoni bejn kirjiet in vigore u ohrajn li ntemmu, u ghalhekk fil-fehma tal-qorti m’ghandhiex tkun hi stess li tintroduci distinzjoni li l-ligi ma taghmilx*” u “*Ir-realta tibqa li kawza fejn jintalab hlas ta’ kera hi*

kwistjoni ntrinsikament marbuta mal-kuntratt ta' kera, u dan minkejja li l-kirja ma tkunx ghadha fis-sehh. Il-qorti ma tara l-ebda raguni ghalfejn bil-mod kif inkiteb l-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili, il-Bord ghandu kompetenza li jisma u jiddeciedi kawza ghall-hlas ta' kera meta l-kirja tkun ghadha fis-sehh filwaqt li m'ghandux tali kompetenza ghas-semplici raguni li l-kirja tkun inhallet. L-artikolu 1525 tal-Kodici Civili ma jatix lill-qorti x'tifehm li l-legislatur ried jiddistingwi. Wara kollox huma kwistjonijiet relatati mal-obbligi kuntrattwali ta' inkwilin”.

- (iii) **Trevor Buttigieg vs Martin John Easby et** (App. Inf. Nru. 433/2011/AE). F'dan il-kaz, il-kwistjoni kienet dwar obbligi naxxenti minn kuntratt ta' kera li kien intemm. Ir-rikorrenti f'din il-kawza talab lill-intimat ihallas il-konsum ta' dawl u ilma u danni ghall-hsarat li saru fuq sufan. It-Tribunal qal li huwa ma ghandux kompetenza rationae materiae sabiex jiddeciedi dan il-kaz. Il-Qorti ta' l-Appell qablet ma din is-sentenza tat-Tribunal.
4. Ghalhekk, l-ewwel u qabel kollox ghandu jigi deciz mit-Tribunal x'inhu l-oggett tal-kawza. Jekk ser jirrizulta li l-oggett tal-kawza jirrigwarda materja (kollha) li tolqot kirja ta' fond urban, allura skont ma jirrizulta mill-gurisprudenza hawn fuq citata, li mxew fuq il-ligi kif inhi illum, il-forum kompetenti huwa l-Bord li Jirregola l-Kera.
5. Fil-kaz tal-lum, ir-rikorrenti qeghda tesigi l-hlas, minghand l-intimata, tal-kontijiet tad-dawl u ilma, hsarat ikkagunati minnha f'oggetti mobbli, serq ta' oggetti mobbli u spejjez u danni ohra lkoll relatati mal-kiri tal-fond hawn fuq imsemmi. Dan ifisser, fil-fehma tat-Tribunal, li huwa ikun irid jidhol fil-kirja u ghalhekk ma ghandux il-kompetenza *rationae materiae* sabiex jiddeciedi dan il-kaz. In vista ta' l-ordni li sejra tinghata mit-Tribunal sabiex dan il-kaz jintbaghat lill-Bord li Jirregola l-Kera, huwa sejjer jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tar-rikors datat 8 ta' Frar, 2016.

6. Ghal dawn il-motivi t-Tribunal jaqta u jiddeciedi din it-talba billi jiddikjara li huwa ma ghandux gurdizzjoni sabiex jiehu konjizzjoni tat-talba mressqa quddiemu u konsegwentement jiddikjara lilu nnifsu bhala mhux kompetenti *rationae materiae* sabiex jiehu konjizzjoni taghha. It-Tribunal, in vista ta' dak li jghid u jipprovdi l-artikolu 741(b) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili jordna li dawn il-proceduri jigu trasferiti lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jinstemghu u jigu decizi minn dak il-Bord skont il-ligi.
7. L-ispejjez, in vista ta' cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz ghandhom jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

Vincent Galea M.A., LL.D.
Gudikatur

Mary Josette Musu
Deputat Registratur